EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Miriana Maria Melhado Lima Maciel, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher (JUCESP nº 1.098) e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0012663-69.2012.8.26.0451

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Parque das Águas

EXECUTADO(s): Celso Mitio Raffaelli

TERCEIRO(s): R.G.J. Construtora Ltda.; Adriano Spolidori; Arnaldo Fernando Calil; Instituto Saber de Ensino Fundamental e Médio Ltda.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 251.262,16 em 09/04/2026.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Processo 0001972-44.2022.8.26.0451, 6ª Vara Cível do Foro de Piracicaba; beneficiário: Instituto Saber de Ensino Fundamental e Médio Ltda.; limite de R$ 23.316,16.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 233, localizado no 3º andar do Bloco 2 do Residencial Parque das Águas, situado na Rua Engenheiro Agrônomo Romano Coury nº 277, Bairro Caxambú, no Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com 72,20 m² de área construída privativa (área coberta padrão), 62,0746 m² de área construída comum, totalizando 134,246 m², com fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito à utilização da vaga de garagem nº 68, inserida na área construída comum descoberta de divisão não proporcional do condomínio. Inscrição municipal (I.C.): 0123003101310043 (I.C. reduzido 1581268)

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade — totalidade (100%) do imóvel. A proprietária registral é R.G.J. Construtora Ltda., não executada, cuja responsabilidade patrimonial foi decretada em 09/06/2026. O executado é titular de direitos aquisitivos não registrados; a penhora anterior, sobre direitos, foi absorvida.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 107.389 - 2° Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

ÔNUS: Sem ônus registrados.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constam débitos tributários de I.C. 0123003101310043 (reduzido 1581268): R$ 4.229,36 em 10/04/2026 (2023: R$ 1.441,40; 2024: R$ 1.288,49; 2025: R$ 701,87; 2026: R$ 797,60). Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há alienação fiduciária

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 224.000,00 em 02/10/2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 247.253,85 em novembro/2026

DO LEILÃO

PRAÇA ÚNICA: De 22/01/2027 às 14:00 até 16/02/2027 às 14:00 por 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de **4%** sobre o valor da arrematação, a ser depositada pelo arrematante em conta judicial, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7° do CPC.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 4% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o leilão único, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do leilão único, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 17 de novembro de 2026

_____

Dr. (a) Miriana Maria Melhado Lima Maciel
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br